


Frank Bold
Advokáti



KRAJSKÁ HOSPODÁŘSKÁ KOMORA
MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE

Co změní nový stavební zákon pro development?

Pavel Černý, Frank Bold Advokáti

„Po rekodifikaci bude rozhodovat pouze jeden úřad a půjde o jedno rozhodnutí do šedesáti dnů. Přezkum nyní trvá roky, po rekodifikaci to bude šedesát dnů. To bude absolutní pecka, pokud by se to povedlo.“

Andrej Babiš



Obsah prezentace

- Základní principy nové úpravy
- Instituce - nová soustava stavební správy
- Digitalizace, informační systémy stavební správy
- Územní plánování, stavební uzávěry, plánovací smlouvy, soudní přezkum územních plánů, požadavky na výstavbu
- Proces povolení záměru, integrace rozhodování, stanoviska dotčených orgánů, základní požadavky na dokumentaci
- Zrychlené řízení, kolaudace, odstraňování staveb, soudní přezkum povolení záměru
- Časový harmonogram nabývání účinnosti NSZ, souvislost s již účinnými změnami stavebního práva

1. Základní principy rekodifikace



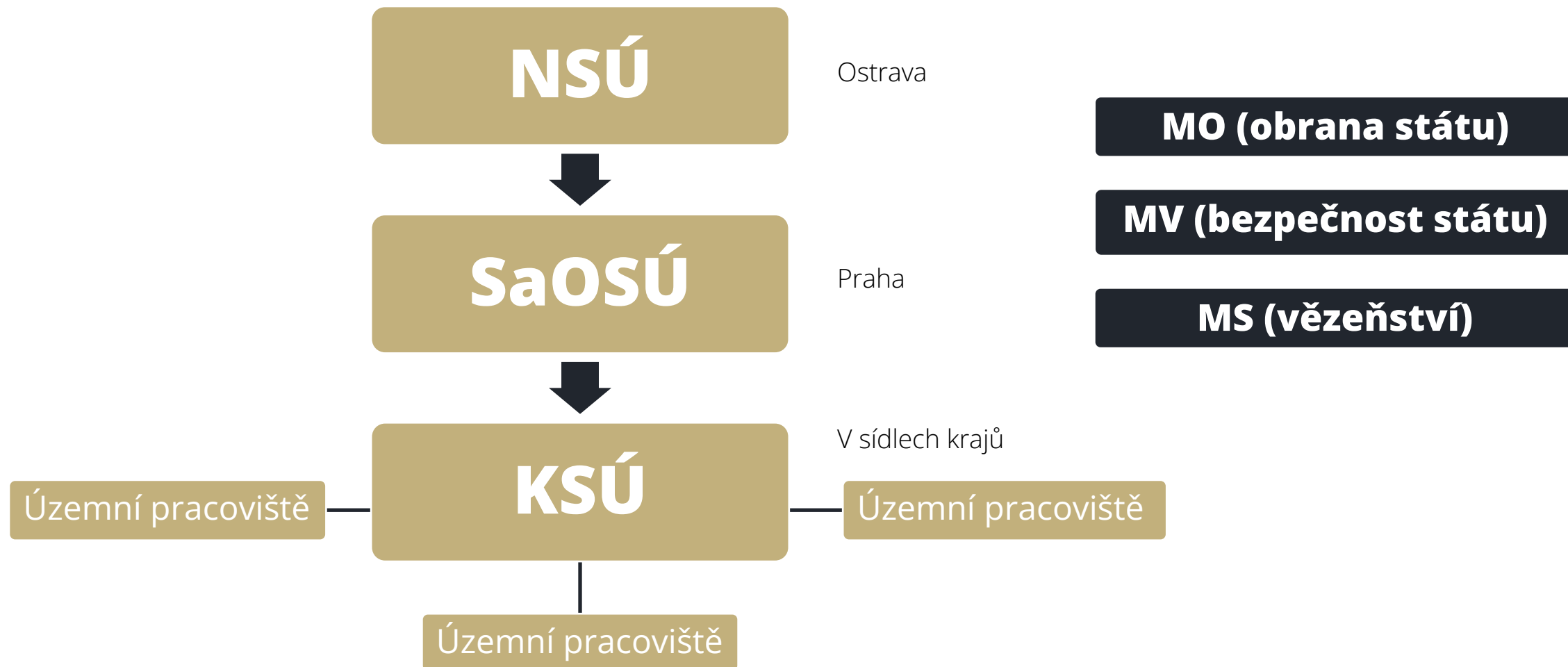
Základní principy rekodifikace

- Zásadní zjednodušení, zrychlení a integrace procesů, digitalizace
- Umožnění kompromisů mezi kolidujícími zájmy
- Posílení obcí v oblasti územního plánování, investic, ochrany veřejných zájmů a smluv s majiteli pozemků a investory
- **Restrukturalizace stavební správy – řešení systémové podjatosti**
- **Jedno rozhodnutí o (ne)povolení stavby v rámci jednotného povolovacího řízení**
- Omezení formálních procesů (zejména vydávání závazných stanovisek) a posílení věcné podstaty ochrany veřejných zájmů integrací rozhodování
- Racionální soudní přezkum
- Zvýšení srozumitelnosti práva a právní jistoty

2. Instituce – nová soustava stavební správy



Soustava stavební správy



Nejvyšší stavební úřad

- ústřední správní úřad se sídlem v Ostravě, předsedu jmenuje vláda
- sjednocuje činnost ostatních úřadů
- rozhoduje o odvoláních při povolování vyhrazených staveb (příloha č. 3 NSZ – dálnice, dráhy, letecké stavby ... stavby v areálu jaderného zařízení ...)
- navrhuje úpravy požadavků na stavby
- zajišťuje bezplatný přístup k určeným technickým normám ve stavebnictví
- vykonává kontrolu nad ostatními úřady a nad autorizovanými inspektory

Specializovaný a odvolací stavební úřad

- Rozhoduje o povolení vyhrazených staveb a souvisejících staveb
- Rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutím krajských stavebních úřadů

Krajské a jiné stavební úřady

- **Krajské stavební úřady** - sídla v sídlech krajů, územní pracoviště určená vyhláškou NSÚ (kritéria pro dostupnost, dostatečné obsazení a vytíženost)
- Rozhodování o **povolování staveb** a dalších souvisejících otázkách (výjimky z požadavků na výstavbu, změny staveb, kolaudace, odstraňování staveb)
- **Nezávislost na obcích a krajích**, úředníci ve služebním poměru
- Částečná **integrace současných dotčených orgánů do stavebních úřadů**
- **Vnitřní členění** stavebních úřadů do oddělení a odborů podle jednotlivých integrovaných agend a jim odpovídajících specializací úředníků, kteří se budou podílet na tvorbě rozhodnutí
- **Ústřední orgány (ministerstva)** v rámci své působnosti metodicky sjednocují jejich činnost a mohou jim na základě provedené kontroly ukládat opatření k nápravě

Co se změní pro stavebníka

- O žádosti bude rozhodovat nikoliv zaměstnanec obce/kraje, ale zaměstnanec státu – nejčastěji v rámci územního pracoviště KSÚ
- O odvolání bude rozhodovat nejčastěji Specializovaný a odvolací stavební úřad, u vyhrazených staveb NSÚ
- Stavební úřady rozhodují o širším okruhu otázek přímo v rámci integrovaného posouzení záměru
- Jednoznačnější pravidla pro vázanost dotčených orgánů předchozími vyjádřeními a stanovisky a podmínky kdy se od nich mohou odchýlit (co rozhodnuto na úrovni územního plánu, nemělo by být zpochybněno při rozhodování o povolení záměru)

3. Digitalizace a informační systémy státní správy



Informační systémy stavební správy

- **Národní geoportál územního plánování** – bude obsahovat výstupy z územně plánovací činnosti v jednotném standardu, možnost sledování postupu pořizování územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady - konsolidace a poskytování dat z územně plánovací činnosti na jednom místě dálkovým způsobem, a to i ve strojově čitelném formátu.
- **Portál stavebníka** – součástí tohoto portálu bude kromě všeobecných informací a metodik i neveřejná část sloužící pro jednotlivé stavebníky k podávání žádostí pomocí interaktivních formulářů. Umožní činit digitální úkony vůči stavebnímu úřadu a dotčenému orgánu, podávat žádosti vlastníku veřejné infrastruktury (interaktivní formuláře). Projektovou dokumentaci a přílohy bude možné podat v digitální podobě ve standardizovaných formátech (pdf, dwg a BIM). Bude tvořit základní rozhraní pro elektronickou komunikaci se stavebním úřadem v rámci řízení o povolení záměru a pro zjednodušené získávání stanovisek vlastníků technické infrastruktury.
- **Evidence stavebních postupů** – bude obsahovat úkony v rámci řízení o povolení záměru a jiných postupů stavebního úřadu a dotčených orgánů, evidenci vydaných rozhodnutí a jiných opatření, podání a jiných písemností z řízení podle SZ (bude fungovat jako elektronický správní spis). Přístup bude mít ten, kdo má právo nahlížet do spisu.
- **Evidence elektronických dokumentací** – eviduje projektové dokumentace a výsledky zeměměřických činností, včetně souvisejících informací.
- **Informační systém stavebního řízení** - informační systém k výkonu působnosti stavebních úřadů, dotčených orgánů a jejich metodickému vedení
- **Informační systém identifikačního čísla stavby** - evidence popisných údajů o stavbách a zařízeních

Digitální mapy veřejné správy

- Upraveny v zákoně č. 200/1994, o zeměměřičství
- Informační systém vzniklý propojením katastrální mapy, ortofotomapy a digitálních technických map krajů
- Obsahuje údaje o dopravní a technické infrastruktuře, vybraných přírodních a technických objektech a zařízeních v rozsahu vystavěného prostředí a údaje o záměrech na provedení změn dopravní a technické infrastruktury
- Digitální technické mapy krajů budou vedeny povinně všemi kraji, a to v rámci přenesené působnosti vždy pro celé území kraje.
- Bude sloužit k poskytování údajů o území pro potřeby pořizování územně analytických podkladů
- Podklad pro identifikaci vlastníků infrastruktury, jejichž souhlasy jsou potřebné v řízení po povolení záměru (stavby)
- Po provedení stavby se v ní vyznačují provedené změny týkající se dopravní a technické infrastruktury (podmínka kolaudace nebo zahájení užívání stavby)

Co se změní pro stavebníka?

- Digitalizace územního plánování - konsolidace územně plánovací dokumentace a možnost sledování postupu jejího pořizování na jednom místě a ve strojově čitelném formátu
- Digitalizace řízení
 - možnost elektronického podávání žádostí, komunikace se stavebním úřadem, dotčenými orgány i vlastníky dopravní a technické infrastruktury
 - možnost odkázat na existující dokumenty namísto jejich předkládání
 - elektronický správní spis
 - všechny úkony orgánů státní správy budou v informačních systémech zaznamenány, což umožní snadnou kontrolu a transparentnost
- Digitální mapy veřejné správy budou obsahovat údaje o dopravní a technické infrastruktuře, technických objektech a jejich vlastnících, včetně záměrů na provedení jejich změn, a to v jednotném zobrazení
- Jednotlivé informační systémy by měly fungovat od 1. 7. 2023, Digitální mapy veřejné správy plně od 30. 6. 2024 (určité části postupně od roku 2023)

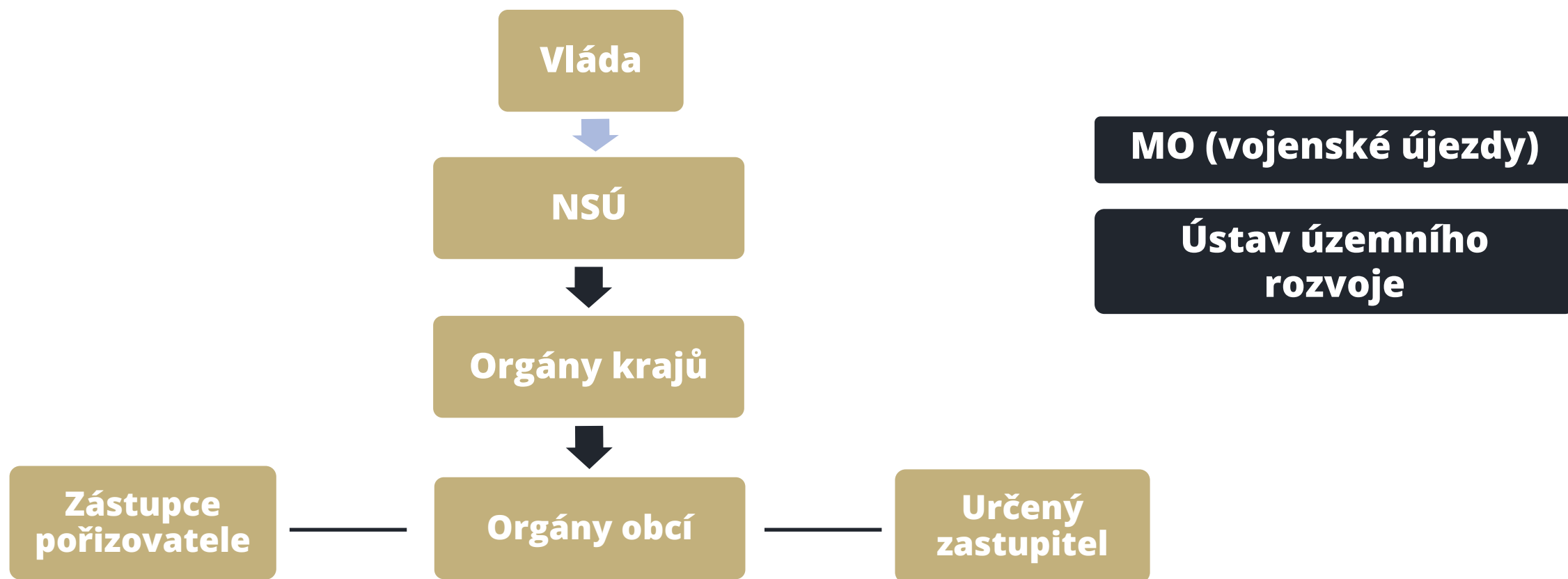
4. Územní plánování



Hlavní změny v územním plánování

- Kompetence NSÚ
- Územní rozvojový plán
- Regulační plán nemůže nahradit územní rozhodnutí
- Zkrácený proces pořizování ÚPD, lhůty
- Zrušení námitek, neupraven zástupce veřejnosti, podrobnější úprava oprávněného investora
- Částečné posílení postavení obce/určeného zastupitele při řešení rozporů
- Pořízení změny ÚPD a regulačního plánu z podnětu
- Jednotný standard ÚPD
- Plánovací smlouva jako podmínka povolení záměru stanovená ÚP nebo RP
- Podrobná úprava obsahu plánovacích smluv
- Dílčí změny v soudním přezkumu
- Stavební uzávěry vydávány úřady obcí a krajů, nemohou bránit veřejně prospěšným stavbám

Orgány územního plánování



Kompetence v územním plánování

- **NSÚ** - pořizuje politiku architektury a stavební kultury, územní rozvojový plán, vede národní geoportál územního plánování, přezkum Zásad územního rozvoje
- **Vláda** - schvaluje pořizuje politiku architektury a stavební kultury, vydává územní rozvojový plán
- **Krajský úřad** (ne KSÚ) - pořizuje zásady územního rozvoje (ZÚR – „ÚP kraje“)
- **Zastupitelstvo kraje** – rozhoduje o pořízení a vydání ZÚR
- **Obecní úřad ORP nebo pokud splní kvalifikační předpoklady i další OÚ** - pořizuje územní plán a regulační plán; OÚ obce s RP dále územně plánovací podklady, vymezení zastavěného území, stavební uzávěry (jen OÚ ORP)
- **Zastupitelstvo obce** – rozhoduje o pořízení a vydání územního a regulačního plánu
- **Určený zastupitel** - zastupitel obce/kraje, který při pořizování ÚPD spolupracuje s pořizovatelem.
- **Zástupce pořizovatele** – kvalifikovaná osoba oprávněná k výkonu územně plánovací činnosti (úředník nebo „létající pořizovatel“)

ÚPD - územně plánovací dokumentace



Proces pořizování ÚPD



Jednotný proces pořizování ÚPD I.

- Rozhodnutí o pořízení
- **Návrh zadání** (do 60 dnů od rozhodnutí), zveřejnění (geoportál ÚP, veřejná vyhláška)
 - Do 23 dnů stanovisko orgánu ochrany přírody (vliv na EVL nebo ptačí oblast)
 - Do 30 dnů DO zašlou vyjádření (včetně stanoviska k SEA), každý může zaslat **podnět**
 - Schválení zadání (do 60 dnů od předložení)
- Projektant zpracuje **návrh ÚPD**, který pořizovatel s určeným zastupitelem do 30 dnů vyhodnotí
- Pravidlo pro **řešení rozporů** mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem
 - zákonnost a soulad nadřazená ÚPD – rozhoduje pořizovatel
 - ostatní otázky rozhoduje určený zastupitel

Jednotný proces pořizování ÚPD II.

- Pořizovatel s určeným zastupitelem
 - Zveřejní návrh ÚPD a vyhodnocení SEA, pokud se zpracovává (nejasnost ohledně SEA na RP)
 - Oznámí **společné jednání** s dotčenými orgány
 - Oznámí **veřejné projednání** (veřejnost, do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky)
- Připomínky
 - Může podat každý do 15 dnů od veřejného projednání – pořizovatel do 135 dnů vyhodnotí
 - Návrh vypořádání připomínek projedná zastupitelstvo a nadřízený orgán – do 60 od předložení
 - Možnost předběžného projednání variant
- **Dotčené orgány jsou vázány svými předchozími stanovisky** - DO může uplatnit stanovisko jen v rozsahu nově zjištěných skutečností, které nemohly být zjištěny a pokud se změnily podmínky, za kterých bylo stanovisko nebo vyjádření DO vydáno
- **Vydání ÚPD**, vložení do Národního geoportálu ÚP

Rozhodnutí o změně ÚP a pořízení RP

- Na základě Zprávy o uplatňování ÚPD
- Z vlastního podnětu schvalujícího orgánu
- Z podnětu
 - Oprávněného investora
 - Orgánu veřejné správy
 - Občana obce nebo vlastníka nemovitosti v případě změny ÚP nebo RP
- Podnět musí obsahovat důvody pořízení změny (RP) a návrh zadání
- Pořizovatel posoudí úplnost podnětu, pokud má všechny náležitosti, předloží zastupitelstvu
- zastupitelstvo rozhodne zda bude proces pořízení změny pokračovat; může podmínit pořízení změny úhradou nákladů

Jednotný standard

- ÚPD se vyhotovuje elektronicky ve **strojově čitelném formátu**, včetně **prostorových dat**
- Jednotný standard stanoví **standardizované části ÚPD** a požadavky na
 - a) geodetický referenční systém
 - b) strukturu standardizovaných částí,
 - c) grafické vyjádření standardizovaných částí,
 - d) výměnný formát dat a
 - e) metadata.
- Rozsah standardizovaných jevů je uveden **v příloze č. 9 k NSZ** (např. řešené území, zastavěné území, zastavitelé plochy, ÚSES atd.).
- Podrobný obsah jednotného standardu a požadavky na strojově čitelný formát stanoví prováděcí právní předpis
- **Přechodná ustanovení:** Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno zpracování **návrhu** ÚPD nebo její změny bez využití jednotného standardu, dokončí se bez využití jednotného standardu.

Soudní přezkum ÚPD

- Rozsah oprávněných obdobný jako dnes (včetně spolků, ne zástupce veřejnosti)
- Návrh na přezkum ÚPD je **nepřípustný**, pokud obsahuje pouze důvody, které navrhovatel neuplatnil v řízení o vydání opatření obecné povahy, ač tak učinit mohl, vyjma opatření obecné povahy podléhající posouzení vlivů na životní prostředí
- ÚPD lze zrušit **jen ke dni právní moci rozsudku nebo pozdějšímu**; ke zrušení se přihlédne při přezkumu následně vydaných rozhodnutí
- **K přezkumu územního rozvojového plánu je příslušný Nejvyšší správní soud**
- Již zahájená řízení o návrhu na zrušení OOP se dokončí dle stávající právní úpravy

Stavební uzávěry

- **Územní opatření o stavební uzávěře**
 - omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované ÚPD
 - lze vydat i v případě, kdy je zrušeno opatření obecné povahy o vydání ÚPD nebo jeho části
- Vydává **úřad územního plánování** na **nezbytně nutnou dobu, max. na 6 let**
- **Rada obce/kraje** může pouze podat **podnět** k vydání uzávěry
- **Nelze omezit či zakázat** udržovací práce, ani **realizaci veřejně prospěšné stavby** dopravní nebo technické infrastruktury **vymezené v ÚRP nebo ZÚR**
- **Vydané dle zákona č. 50/1976 Sb.** – pozbyly platnosti den po vyhlášení NSZ, tj. **30. 7. 2021** (§ 335 písm. a) NSZ)
- **Vydané dle 183/2006 Sb.** - 1 rok na prověření jejich souladu s NSZ úřadem územního plánování (**do 1. 7. 2024**), jinak pozbývají platnosti
- Obsahují-li omezení, která nejsou v souladu s požadavky tohoto zákona, ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se k těmto omezením při rozhodování nepřihlíží

Plánovací smlouvy

- Plánovací smlouvy jsou **veřejnoprávními smlouvami**, které mohou obsahovat i soukromoprávní úpravu práv a povinností smluvních stran.
- Smluvními stranami je obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury na straně jedné a stavebník na straně druhé, mohou být i další osoby
- Umožňují obcím a stavebníkům dohodnout se na **spolupráci při povolování záměru** a na jeho podobě výhodné pro obě strany, zejména ve vztahu k budování související infrastruktury při výstavbě
- Stavebník může poskytnout **peněžité či věcné plnění** (možné problémy z hlediska zákona o zadávání veřejných zakázek)
- Obec či kraj může výslovně poskytnout stavebníkovi **součinnost** včetně nepodávání námitek, odvolání či správních žalob.
- Ze strany obce či kraje možnost **závazku změnit či neměnit ÚPD** – působí jen vůči straně smlouvy
- **Podmiňující plánovací smlouva** – ÚP či RP může její uzavření stanovit jako časově omezenou podmínku využití území (maximálně 4 roky)

Požadavky na výstavbu, odchylná řešení

- Požadavky na výstavbu zahrnují **požadavky na vymezení pozemků, umístování staveb a technické požadavky na stavby**; základní v NSZ, podrobně budou upraveny prováděcím právním předpisem
- Požadavky na výstavbu se **neuplatní**, pokud to **závažné důvody veřejného zájmu vylučují**, při rozhodování
 - o změně dokončené stavby nebo změně v užívání stavby,
 - o dočasné stavbě nebo zařízení staveniště,
 - o pozemku nebo stavbě, které jsou **kulturní památkou** nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně,
 - o pozemku nebo stavbě, které jsou **součástí zvláště chráněného území** nebo evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,
 - o **veřejně prospěšné stavbě** nebo veřejně prospěšném opatření,
 - o vymezení pozemků **veřejného prostranství**.
- **Výjimku z požadavků na výstavbu** lze v jednotlivém případě povolit z těch ustanovení prováděcího právního předpisu která to výslovně umožňují a jen pokud se tím neohrozí chráněné zájmy (bezpečnost, ochrana zdraví nebo života apod.)
- Výjimku lze také stanovit **v územním plánu obsahujícím prvky regulačního plánu nebo v RP**, současně musí být splněny podmínky pro povolení výjimky
- **Praha, Brno a Ostrava mohou vydat své vlastní** nařízení, kterým stanoví **požadavky na výstavbu; platné** Pražské stavební předpisy jsou považovány za takový vlastní prováděcí právní předpis

Co se změní pro stavebníka?

- Všechny podklady, návrhy a vydané ÚPD zveřejňovány v geoportálu ÚP v jednotném standardu
- Rychlejší proces pořizování ÚPD, možnost vyjádřit se v průběhu pořizování dvakrát – podnět k návrhu zadání a připomínky k návrhu v rámci veřejného projednání
- Může podat podnět k pořízení změny ÚPD s povinností pořizovatele zpracovat zadání (možnost podmínění pořízení úhradou nákladů)
- Je-li pořizovatel nečinný, může se obrátit na kontrolní orgán (NSÚ nebo KÚ), aby mu stanovil přiměřenou lhůtu, ve které má úkon učinit
- Omezenější rozsah stavebních uzávěr, rozhodují o nich úřady územního plánování
- Možnost v plánovací smlouvě zavázat obec/kraj k pořízení změny ÚPD nebo naopak k tomu, aby se po určitou dobu změny ÚPD zdržela a další možnosti závazků v plánovacích smlouvách

**Přestávka
10 minut**



5. Proces povolení záměru, integrace rozhodování





Jednotné řízení o povolení stavby

- Záměr (stavba) vyžaduje **povolení** stavebního úřadu s **výjimkou** drobných staveb (příloha č. 1 stavebního zákona - včetně udržovacích prací a stavebních úprav, pokud nemají významné vlivy; nezahrnují stavby pro bydlení kromě mobilních domů)
- Řízení o povolení záměru v sobě **integruje** dnešní územní řízení či jeho alternativy, stavební řízení a jeho alternativy, další řízení o vydávání závazných stanovisek podle složkových zákonů (s výjimkami), případně i posuzování vlivů na životní prostředí (EIA)
- **Dotčené orgány** částečně integrovány do stavebního úřadu nebo změna formy jejich výstupu na (nezávazné) vyjádření – vázanost předchozím vyjádřením (k ÚPD)
- **Zrušení speciálních stavebních úřadů** kromě ministerstev vnitra, obrany a spravedlnosti

Druhy staveb

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUČÍ STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
DROBNÉ STAVBY	Nevyžadují	Svépomocí	Stavební dozor	Není stanoven
JEDNODUCHÉ STAVBY	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor	Kvalifikovaná osoba Projektant – u stavby pro bydlení a změny staveb kulturních památek
VYHRAZENÉ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
OSTATNÍ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)

Zdroj: MMR

https://www.mmr.cz/getmedia/778e72be-de2a-4dfe-9764-17f24077779f/Brozura-MMR_verze_4-2-stare-grafiky-Delimitace-a-NSu-final.pdf.aspx?ext=.pdf

Druhy staveb

Drobné stavby (Příloha č. 1 NSZ) - nevyžadují povolení SÚ; lze provádět svépomocí, bez požadavků na zpracovatele dokumentace

- Stavby do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m
- Mobilní domy
- Udržovací práce (pokud nemohou negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání, nejedná se o stavbu, která je kulturní památkou)
- Stavební úpravy, pokud nezasahují do nosných konstrukcí, nemění se vzhled ani způsob užívání stavby, nemohou ovlivnit požární bezpečnost, nejedná se o stavbu, která je kulturní památko

Jednoduché stavby (Příloha č. 2 NSZ) - vyžadují povolení SÚ, lze provádět svépomocí, stavební dozor, dokumentaci zpracovává kvalifikovaná osoba

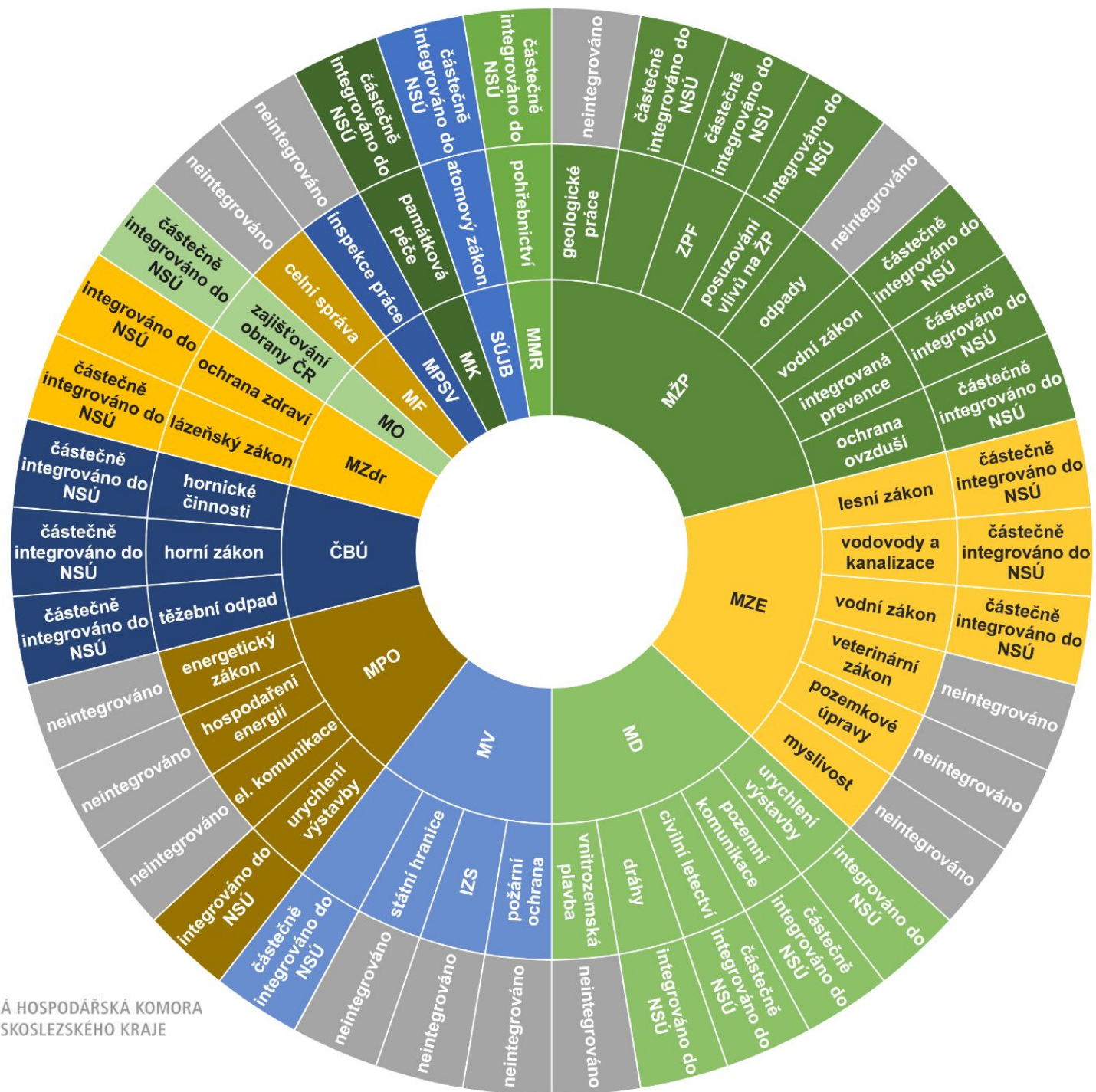
- Stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží
- Garáže, přípojky sítí, udržovací práce neuvedené v Příloze č. 1

Vyhrazené stavby (Příloha č. 3 NSZ) – například dálnice, dráhy, letecké stavby, stavby v areálu jaderných zařízení

- V 1. stupni povoluje Specializovaný a odvolací SÚ
- Stejně jako ostatní stavby vyžadují povolení SÚ, provádí stavební podnikatel, dokumentaci zpracovává kvalifikovaná osoba

Integrace dotčených orgánů

- 4 základní modely:
 1. **Plná integrace** – akt, který má dnes formu rozhodnutí či závazného stanoviska DO bude plně nahrazen povolením SÚ (například většina rozhodnutí o výjimkách a souhlasech podle zákona o ochraně přírody (včetně povolení kácení dřevin, VKP, krajinný ráz, výjimky z ochrany druhů), souhlasy s odnětím zemědělské půdy podle zákona o ochraně ZPF do 1 ha (kromě chráněných území), souhlasy podle zákona o ochraně veřejného zdraví, část souhlasů podle památkového zákona – ochranná pásma, připojení staveb na komunikace atd.)
 2. **Vyjádření dotčených orgánů** – závazné stanovisko či rozhodnutí DO bude sice plně nahrazeno povolením SÚ, avšak podkladem bude nezávazné vyjádření DO, který bude nadále stát mimo SÚ (např. souhlas s odnětím půdy ze ZPF nad 1 ha, lesní půdy, vyjádření podle zákonů o odpadech, ochraně ovzduší, horního zákona atd.); každý dotčený orgán vydává pouze jedno (koordinované) vyjádření
 3. **Zachování závazných stanovisek** – zůstává zachována forma i orgán, který ho vydává (orgány památkové péče - obnova památkově chráněných objektů, památkové rezervace a zóny; požární bezpečnost - HZS)
 4. **Nové podkladové rozhodnutí (souhlas) orgánu ochrany přírody ve zvláště chráněných územích** (mimo zastavěná území, za dalších podmínek)
- Stavební úřady provádějí posouzení **vlivů staveb na životní prostředí (EIA)** – samostatně nebo ve spojeném řízení o povolení záměru
- **Část rozhodnutí a závazných stanovisek**, které byly v původním návrhu integrovány do rozhodnutí o povolení záměru (stavby) **zůstává samostatná** – zejména povolení související s provozem stavby (povolení a závazná stanoviska podle zákonů o odpadech, povolení k nakládání s vodami, IPPC, povolení k provozu vyjmenovaného zdroje znečištění ovzduší apod.)



Předběžná informace

- **Stavební úřad** poskytne do 30 dnů od žádosti každému předběžnou informaci
 - o podmínkách využívání podle územně plánovací dokumentace a podkladů,
 - o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace,
 - podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,
 - o dotčených orgánech ve vztahu k záměru.
- Nově i **dotčený orgán** do 30 dnů od žádosti každému předběžnou informaci
 - o nezbytnosti vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu,
 - o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět.

Žádost o povolení záměru

- **Základní obsah žádosti**

- základní údaje o záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění,
- identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit,

- **Součástí žádosti je zejména**

- dokumentace pro povolení záměru,
- **plánovací smlouva**, je-li uzavřena,
- vyjádření, koordinované vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno zákonem; nejsou-li součástí žádosti, **stavební úřad si je vyžádá u dotčeného orgánu**; tím se přerušuje lhůta pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu
- vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury
- souhlas vlastníka pozemku, pokud nejde o stavebníka (v případě spoluvlastníků souhlas 2/3 většiny)

- Žádost se podává **na stanoveném formuláři** prostřednictvím portálu stavebníka nebo v listinné podobě.
- Na dokument vedený v evidenci elektronických dokumentací nebo v evidenci stavebních postupů **může žadatel v žádosti odkázat** namísto jeho přiložení k žádosti
- Stavební úřad vyzve stavebníka k **doplnění žádosti a odstranění vad** žádosti nejpozději **do 10 dnů od zahájení řízení**; postupuje tak, aby mohly být všechny vady odstraněny najednou
- **Lhůta pro vydání rozhodnutí** se v případě přerušení řízení **z důvodu vad žádosti přerušuje a začne znovu běžet od počátku po jejich odstranění**

Dokumentace pro povolení stavby

- **Náležitosti dokumentace** pro povolení stavby **vychází z dosavadní úpravy dokumentace k územnímu řízení** (vyhl. č. 499/2006 Sb., příloha č. 1) s některými dalšími požadavky, které jsou podle platné úpravy součástí dokumentace pro stavební povolení (**technické, stavebně konstrukční, architektonické řešení záměru**). Podrobnosti stanoví prováděcí vyhláška NSÚ
- Dokumentaci musí **zpracovávat projektant**, kromě dokumentace jednoduchých staveb a pasportu stavby – ty může zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb
- Projektovou dokumentaci a přílohy bude možné podat v digitální podobě ve standardizovaných formátech (pdf, dwg a BIM), aby bylo možné jejich další využití
- Podle přechodného ust. § 329 lze **u žádostí podaných do 30. 6. 2026** předložit i dokumentaci zpracovanou podle dosavadních předpisů – DUR, pokud bude doplněná o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení zpracované podle předpisu k NSZ

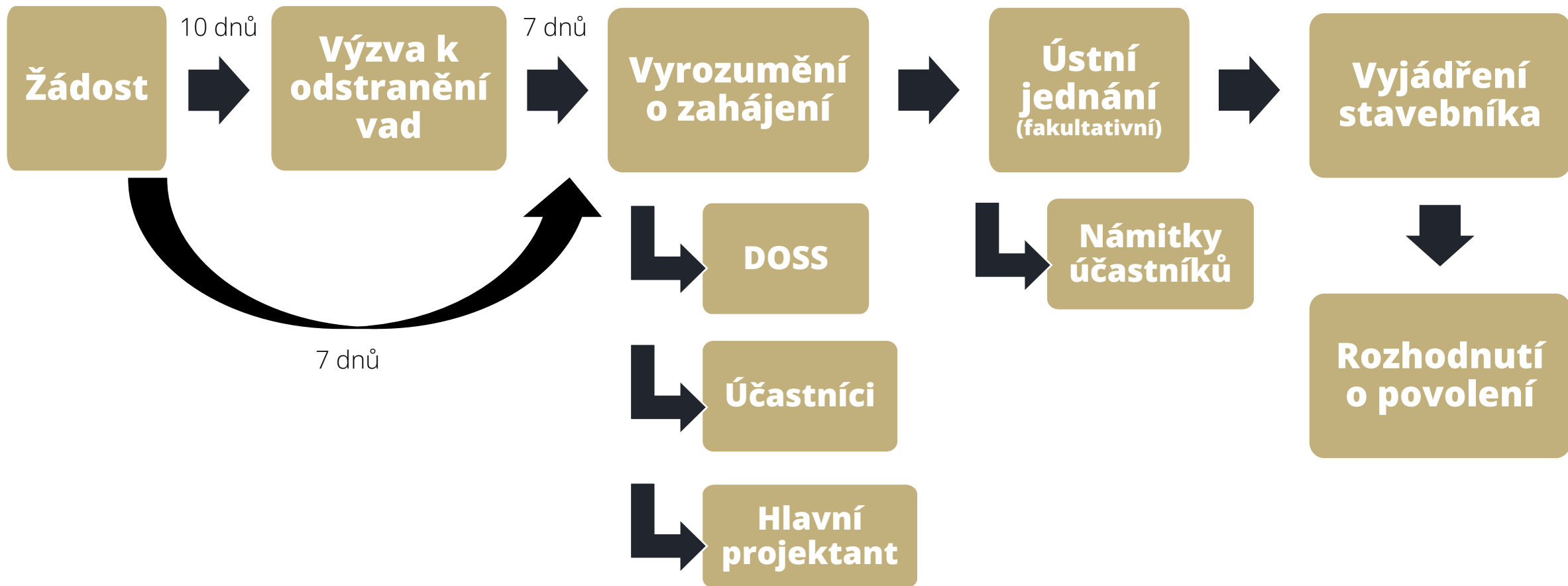
Lhůty pro vyjádření DO a fikce souhlasu

- Dotčený orgán vydá **do 30 dnů** ode dne doručení žádosti nebo vyžádání stavebním úřadem vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko k záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů (lhůtu může **prodloužit až o 30 dnů**, jestliže je zapotřebí nařídít ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ)
- Nevydá-li dotčený orgán vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, platí, že **k záměru nemá připomínky a z hlediska jím chráněných veřejných zájmů se záměrem souhlasí** (neplatí pro ZS EIA a stanoviska k zásahům do území NATURA 2000)
- Pokud nebyly splněny předpoklady pro vydání souhlasného vyjádření, koordinovaného vyjádření nebo závazného stanoviska bez podmínek, **může nadřízený správní orgán do vydání rozhodnutí stavebního úřadu vydat nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko**, kterým se vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko ruší.
- **Spornost z hlediska dodržení lhůty pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu** – nejistota, zda a kdy bude rozhodnutí nadřízeného orgánu vydáno

Vlastníci infrastruktury

- Vedou evidenci technické infrastruktury (polohové umístění a ochrana, případně výškové umístění)
- Bezplatně sdělí každému na žádost údaje o podmínkách napojení, o ochranných a bezpečnostních pásmech a o základních podmínkách provádění činnosti v nich
- Žádost o vyjádření vlastníka infrastruktury se podává prostřednictvím portálu stavebníka (pokud má datovou schránku nebo přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka)
- Vyjádření do 30 dnů (60 ve zvlášt' složitých případech); fikce souhlasu se neuplatňuje

Řízení o povolení stavby



30 dnů – jednoduché stavby, 60 dnů – ostatní, 120 dnů – záměry EIA (možnost prodloužení o 30/60 dnů)

Účastníci řízení a námitky I.

- Obdobná úprava **účastníků** jako v platném stavebním zákoně:
 - stavebník,
 - obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
 - vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
 - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno („sousedé“),
 - osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (např. ekologické spolky)
- **Obec** může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti
- **Vlastníci pozemků** mohou uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv
- **Účastník podle jiného zákona** může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem
- Stavební úřad **nepřihlíží k námitkám**
 - o věcech, o kterých bylo **rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace**
 - účastníka řízení, které jsou **v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou**, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

Účastníci řízení a námitky II.

Námitky o existenci nebo rozsahu věcných práv

- Námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv posoudí SÚ podle údajů v KN. Svědčí-li vlastnické nebo jiné věcné právo stavebníkovi, SÚ k námitce **nepřihlíží**.
- Pokud zakládají údaje v KN pochybnosti o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva, SÚ řízení přeruší a vyzve účastníka řízení, který takovou námitku uplatnil, aby ji uplatnil ve stanovené lhůtě u **soudu**.
- Nebylo-li ve stanovené lhůtě zahájeno soudní řízení, stavební úřad k námitce **nepřihlíží**.

Vyjádření stavebníka

- Shledá-li stavební úřad **námitku důvodnou**, umožní stavebníkovi se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu.
- V případě skutečnosti, která **znemožňuje žádosti vyhovět**, stavební úřad vyzve stavebníka, aby se ve stanovené lhůtě k této skutečnosti vyjádřil
- Stejný postup v případě podmínek, které se mají stát součástí povolení
- **Nelze-li žádosti vyhovět** i přes vyjádření nebo jiný úkon stavebníka, nebo se stavebník ve stanovené lhůtě nevyjádřil nebo neprovedl jiný úkon, neprovádí stavební úřad další úkony a žádost zamítne

Lhůty pro rozhodnutí

- **Lhůta pro rozhodnutí stavebního úřadu**
 - 30 dnů v případě jednoduché stavby
 - 60 dnů v ostatních případech
 - 120 dnů v případě záměrů EIA.
- Lhůty může stavební úřad před jejich uplynutím prodloužit
 - až o 30 dnů ve zvlášť složitých případech
 - až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, nebo při doručování veřejnou vyhláškou
- Povinnost odůvodnění prodloužení lhůty stavebním úřadem
- Důsledky nedodržení lhůty – původně „**automatické povolení**“, vládní návrh – **přechod pravomoci** na nadřízený orgán, nakonec zcela vypuštěno – jen možnost opatření proti nečinnosti podle správního řádu

Rozhodnutí o povolení záměru

- Stavební úřad **posuzuje, zda je záměr v souladu** s územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu a ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které **hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech**.
- **V povolení záměru** stavební úřad
 - **vymezí pozemky** pro realizaci záměru, popřípadě stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud je to třeba, i pro jeho užívání,
 - stanoví **podmínky zejména k zabezpečení ochrany veřejných zájmů**, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
 - stanoví prostorové řešení stavby a základní údaje o kapacitě,
 - vymezí území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení
- **Povolení platí 2 roky ode dne právní moci**, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti **na 10 let ode dne právní moci povolení**. Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky

Co se změní pro stavebníka?

- Odpadá nutnost vést několik řízení (územní, stavební), nově pouze jedno řízení
- Rozsáhlejší možnost předběžné informace
- Omezenější rozsah dokumentace
- Nepřípustné námitky pokud jsou v rozporu s plánovací smlouvou či souhlasem
- Právo vyjádřit se v případě názoru SÚ že žádosti není možné vyhovět
- Mělo by dojít k zrychlení řízení (lhůty pro postup v řízení a pro rozhodování SÚ), ale při nedodržení nejsou žádné sankce
- Zahájením stavby se doba platnosti povolení prodlužuje na 10 let

Řízení o povolení záměru s posouzením vlivů (EIA)

- Možnost spojení povolení záměru a posouzení EIA do jednoho řízení
- Samostatné posouzení vždy v případě záměru zasahujících do území NATURA nebo při rámcovém povolení)
- Stavebník k žádosti o povolení připojí také **dokumentaci EIA**
- Účastníky řízení o povolení jsou také dotčená veřejnost a dotčené obce a kraje
- SÚ **zajistí zpracování posudku**, předkládá zpracovateli posudku námitky účastníků řízení, vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti k záměru a dokumentaci EIA
- SÚ může vrátit dokumentaci EIA k přepracování nebo doplnění a řízení přerušit
- **Nevydává se samostatné stanovisko EIA**, ale součástí výrokové části povolení jsou také podmínky pro fázi přípravy/realizace/provozu záměru za účelem prevence, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzace negativních vlivů záměru na ŽP veřejné zdraví

Zrychlené řízení

- **Podmínky** vedení zrychleného řízení
 - pro území obce je vydán územní plán
 - záměr nevyžaduje posouzení EIA, povolení výjimky nebo odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny
 - bezvadná žádost
 - soulad se všemi zákonnými podmínkami pro povolení
 - **souhlasy všech účastníků řízení**
- **Povolení je vydáno jako první úkon** stavebního úřadu v řízení
- Kromě oznámení účastníkům se zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu
- Pokud nejsou splněny podmínky, vede se běžné řízení o povolení záměru
- Lze využít také zrychlené řízení **o změně v užívání stavby**

Řízení o odvolání

- Odvolací orgán rozhodnutí **potvrdí nebo změní** – nevrací stavebnímu úřadu k novému řízení
- Platí stejné **lhůty** jako pro rozhodnutí stavebního úřadu
- Odvolací orgán **nepřihlíží**
 - k odvolacím námitkám, které **mohl odvolatel uplatnit dříve**,
 - k části odvolání, která směřuje **proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil**, pokud udělil souhlas s povolením záměru
 - k části odvolání, která je v rozporu s tím, k čemu se odvolatel **zavázal v plánovací smlouvě**

Kolaudace

- **Jednoduché stavby nevyžadují kolaudační rozhodnutí**, s výjimkou staveb pro bydlení, garáží, stavebních úprav pro změny v užívání části stavby
 - Užívání možné ihned po dokončení, v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby
 - Dokončení je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu
- Ostatní stavby, které vyžadují povolení, lze užívat jen na základě **kolaudačního rozhodnutí** k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí
- Stavební úřad v kolaudačním řízení posoudí **nepodstatné odchylky** od dokumentace pro povolení stavby – pokud se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází-li k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti, k těmto odchylkám se nepřihlíží
- Je-li k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen **odborný posudek autorizovaného inspektora** o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilosti k užívání, stavební úřad může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky
- Kolaudační rozhodnutí stavební úřad vydá **do 15 dnů** od kontrolní prohlídky nebo podání žádosti, pokud se kontrolní prohlídka nekoná

Odstraňování staveb

- **Na žádost stavebníka** - stavbu, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest, je možné odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby
- Na základě **nařízení stavebního úřadu**, pokud
 - stavba ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav, nejde-li o kulturní památku,
 - stavba je prováděna nebo provedena **bez povolení nebo v rozporu** s ním („**černá stavba**“),
 - stavba je prováděna nebo provedena na základě **povolení**, které bylo **zrušeno**,
 - stavba **nevyžaduje povolení**, ale je prováděna nebo **provedena v rozporu s právními předpisy**,
 - **uplynula stanovená doba trvání stavby**, aniž byla podána žádost o prodloužení
 - jde o stavbu, která **nebyla dokončena v době platnosti povolení**,
 - jde o stavbu, která **nebyla obnovena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu nebo do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby**.
- Stavbu provedenou na základě **povolení, které bylo zrušeno**, stavební úřad povolí novým rozhodnutím, pokud jsou splněny podmínky pro jeho vydání; nejsou-li tyto podmínky splněny, povolí se stavba, pokud povinný jednal v **dobré víře** a pokud by nařízením odstranění stavby vznikla třetím osobám nebo veřejnému zájmu újma, která by byla ve zjevném nepoměru k újmě vzniklé nenařízením odstranění stavby.

Dodatečné povolování „černých“ staveb

- Stavbu provedenou bez povolení nebo v rozporu s ním může stavební úřad dodatečně povolit v případě, že povinný o dodatečné povolení požádal a splnil podmínky pro jeho vydání.
- V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby SÚ poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby
- Podmínky pro dodatečné povolení – obecné podmínky pro povolení stavby + povinný musí prokázat, že:
 - a) jednal **v dobré víře**,
 - b) stavba **nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu** a
 - c) uhradil ve stanovené lhůtě **pokutu za přestupek** podle tohoto zákona spočívající v tom, že provedl stavbu bez povolení nebo v rozporu s ním, byla-li uložena.

Soudní přezkum rozhodnutí podle SZ

- Není-li **stavebník** nebo vlastník stavby v řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu žalobcem, je nově **účastníkem soudního řízení** (předtím pouze možnost přihlásit se jako osoba zúčastněná na řízení).
- Žalobu rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, lze podat **do 1 měsíce** poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno (do 2 měsíců možné rozšířit).
- Žaloba je **nepřípustná**, obsahuje-li pouze důvody, které žalobce neuplatnil v řízení o odvolání, ač tak učinit mohl; to neplatí, jde-li o žalobu proti rozhodnutí, které bylo vydáno v řízení zahájeném z moci úřední, anebo kterým byla povolena stavba podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.
- Přizná-li soud žalobě **odkladný účinek**, projedná žalobu a rozhodne o ní **přednostně** s nejvyšším urychlením.
- Nebrání-li tomu vady napadeného rozhodnutí nebo řízení, přezkoumá soud **všechny přípustné žalobní body**.
- Je-li bez dalšího dokazování zcela zřejmé, jak by musel stavební úřad rozhodnout a navrhl-li to žalobce nebo osoba zúčastněná na řízení, může soud rozsudkem **napadené rozhodnutí změnit**

Co se změní pro stavebníka?

- Možnost spojení povolení záměru a posouzení EIA do jednoho řízení
- Možnost zrychleného řízení – povolení záměru vydáno jako první úkon v řízení
- V rámci odvolacího řízení povinnost rozhodnutí změnit, nikoliv zrušit – odstranění úřednického „ping pongu“
- Ztížení legalizace černých staveb v důsledku povinnosti prokázat dobrou víru
- V rámci soudního řízení má stavebník automaticky postavení účastníka řízení – doposud pouze možnost přihlásit se jako osoba zúčastněná na řízení
- Možnost soudu změnit žalobou napadené rozhodnutí

6. Časový harmonogram účinnosti nového stavebního zákona



Účinnost jednotlivých částí I.

▪ Den po vyhlášení ve Sbírce zákonů (od 30. 7. 2021)

- Možnost převzít infrastrukturní záměry z PÚR a ZÚR do Územního rozvojového plánu (§ 319) – fakticky až po vzniku NSÚ
- Územní plány (ÚPD) schválené před 1. 1. 2007 platí a lze je měnit nejdéle do 31. 12. 2028, části které nemohou podle NSZ být součástí ÚPD se nepoužijí (§ 322/1,3)
- Částí ÚPD schválené podle platného SZ, které nemohou podle NSZ být součástí ÚPD, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být vypuštěny (§ 324 – není jasné, o jaké části konkrétně jde)
- Stavební uzávěry vydané před 1. 1. 2007 pozbývají účinnosti (§ 326/1)

Účinnost jednotlivých částí II.

- **Od 1. ledna 2022**

- Vznik nové soustavy orgánů stavební správy v čele s NSÚ, vláda jmenuje předsedu NSÚ (§ 15 - 18)
- Na NSÚ přechází kompetence jiných úřadů, které mu podle NSZ náleží, příslušní úředníci a majetek; příprava systemizace služebních a pracovních míst v NSÚ (§ 312/1,7, § 315/1)
- Výběrová řízení na vedení dalších stavebních úřadů (§ 313/1,2)

- **Od 1. ledna 2023** – možnost dohod o přechodu zaměstnanců současných SÚ do nové soustavy (§ 312/4)

- **Od 1. července 2023** – ostatní části zákona

Přechodná ustanovení

- **ÚPD vydaná podle dosavadních předpisů** se považuje za ÚPD podle NSZ; části které podle NSZ nemohou být součástí ÚPD se nepoužijí a mají být při nejbližší změně vypuštěny (nejasnost co konkrétně znamená)
- Zahájené kroky (fáze) **pořizování ÚPD** (Zpráva o uplatňování, zadání, návrh) se **dokončí podle dosavadních předpisů**
- Jako součást žádosti o povolení stavby podané **do 30. 6. 2026** lze předložit **dokumentaci zpracovanou podle dosavadních právních předpisů** (za podmínek § 329)
- **Řízení o povolení staveb** zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se **dokončí podle NSZ. Lhůty** pro vydání rozhodnutí a provedení jiných úkonů se prodlužují na **dvojnásobek**.
- **Změna záměru před dokončením** - pokud bude vydáno povolení stavby podle dosavadních právních předpisů a při provádění stavby za účinnosti NSZ vznikne potřeba změny záměru před dokončením, bude řízení probíhat podle NSZ
- Vydaná **ÚR** se považují za **rozhodnutí v části věci**

Předpokládané prováděcí předpisy

- Vyhláška o územních pracovištích Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu a o územních pracovištích krajského stavebního úřadu
- Vyhláška o národním geoportálu územního plánování, o Informačním systému identifikačního čísla stavby, o evidenci stavebních postupů a evidenci elektronických dokumentací
- Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- Vyhláška o stavebním řádu, o dokumentaci staveb, o požadavcích na výstavbu

Souvislosti s již účinnými změnami od 1.1.2021

- Novelizační zákon č. 403/2020 Sb. (SZ a další zákony)

Závazná stanoviska

- Lhůta 30 dní na vydání, potvrzení nebo změnu závazného stanoviska + možné prodloužení o dalších 30 dnů ve složitějších případech
- Při nedodržení lhůty lhůt **fikce souhlasu** (mimo EIA a NATURA) - s možností nahrazení závazným stanoviskem nadřízeného orgánu, které může být vydáno do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno (SZ – dle NSZ jen do právní moci rozhodnutí)
- Samostatný přezkum závazných stanovisek, lhůty jako u přezkumu rozhodnutí (SŘ)

Informační systémy stavební správy – zákon 47/2021, účinnost 1. 7. 2021 – nahrazeno NSZ

7. Celkové hodnocení



Shrnutí prezentace

- **Instituce** - nová soustava stavební správy – řešení problému systémové podjatosti úředníků obecních a krajských úřadů
- **Digitalizace**, informační systémy stavební správy - možnost elektronického podávání žádostí, komunikace se stavebním úřadem, dotčenými orgány i vlastníky dopravní a technické infrastruktury
- **Územní plánování** – částečné zrychlení, změny ÚP a RP na podnět, možnost širšího využití **plánovacích smluv**
- **Proces povolení záměru**
 - **integrace rozhodování** - snížení počtu podkladových aktů
 - **odstranění složitého modelu správního i soudního přezkumu** závazných stanovisek a podkladových rozhodnutí
 - **zamezení** opakovanému **vracení řízení na 1. stupeň** („ping-pongu“ mezi úřady)
 - **zjednodušení dokumentace** pro povolení záměru
 - přísnější režim černých staveb
- **Časový harmonogram nabývání účinnosti NSZ**
 - řízení zahájená před 1. 7. 2023 se dokončí podle NSZ u nově příslušného SÚ
 - v případě územních řízení nutnost doplnit dokumentaci, aby odpovídala rozsahu dle NSZ

Možné změny reagující na kritiku

- Výslovně vyjádřit **princip koordinace a vážení dotčených zájmů při integrovaném rozhodování**, včetně podrobnějších pravidel aplikace správního uvážení
- Podrobněji upravit způsob, jakým stavební úřady rozhodují o povolení záměru - **odpovědnost jednotlivých specializovaných úředníků za soulad rozhodnutí s požadavky ochrany veřejných zájmů podle jednotlivých právních předpisů**, závaznost tohoto posouzení; výsledek tohoto posouzení evidovat v elektronické evidenci úkonů stavebního úřadu.
- Upravit **výslovný požadavek odůvodnění rozhodnutí** ve vztahu k dotčeným veřejným zájmům, zahrnující i povinnost odůvodnit případné odchylky od nezávazných vyjádření dotčených orgánů.
- Alternativní model ochrany veřejných zájmů dle KPN opozice v minulé PS – zachování současné soustavy stavebních úřadů (v kombinaci s NSZ a SaOSÚ) a dotčených orgánů, společné jednání DO před projednáním návrhu s účastníky (sporná možnost dosažení zrychlení rozhodování)

e-book BOLD FUTURE



- Ve spolupráci s experty z oblasti architektury, developmentu a samospráv jsme na jaře 2021 vydali volně dostupnou elektronickou publikaci o trendech v udržitelném stavitelství
- Vedle aktuálních trendů z oblasti **zelených financí, obnovitelné energetiky a modrozelené infrastruktury** obsahuje také **katalog 20 konkrétních opatření**, jež mohou samosprávy a developeři využít při plánování stavebních projektů a rozvoje měst
- Stahujte na boldfuture.cz/ebook



Frank Bold Advokáti

Pavel Černý, advokát
pavel.cerny@fbadvokati.cz
tel. 776 119 903

Sledujte aktuality na
novystavebnizakon.cz

www.fbadvokati.cz